

## 今日のトピック アジア・オセアニアリート市場は2022年前半に調整 今後は経済正常化から底堅い推移へ

### ポイント1 年前半のアジア・オセアニア リート市場は調整

- 2022年前半のアジア・オセアニアのリート市場は、世界の中央銀行が金融引き締めを加速したことに伴い金利が急上昇したことや、先行きの景気後退が意識され、不動産市況の悪化懸念が強まったことから調整しました。
- 現地通貨ベースでみたアジア・パシフィック・リート指数（除く日本）の年初来騰落率（6月末時点）は▲15.3%、シンガポールは▲2.7%、香港は▲6.0%、オーストラリアは▲23.1%と、大幅な利上げが嫌気されたオーストラリアを中心に下落しました。
- 一方、2022年前半は円安が大幅に進行したため、円ベースでみた年初来騰落率は、現地通貨ベースに対し大きく改善しています。アジア・パシフィック・リート指数（除く日本）は▲4.4%、シンガポールは+11.3%、香港は+10.1%、オーストラリアは▲14.2%と、シンガポールや香港は為替効果のプラス寄与で2桁の上昇となりました。

【リート指数の推移】

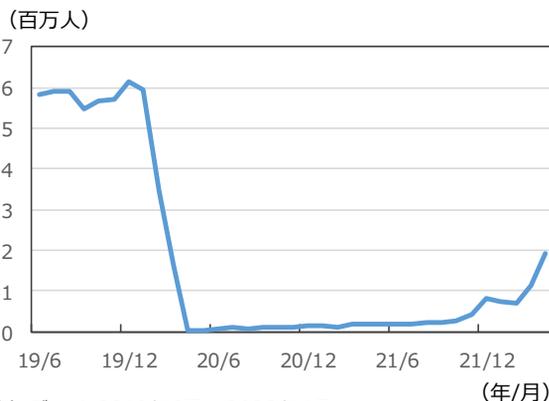


(注) データは2021年1月1日～2022年7月6日。  
S&P先進国REIT指数の各国・地域REIT指数（配当込）、  
現地通貨ベース。2021年1月1日を100として指数化。  
(出所) FactSetのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

### ポイント2 経済は正常化へ向かっている

- 金融市場で景気の先行き懸念が警戒されるなかでも、コロナ禍からの需要回復による経済正常化への動きは着実に進展しています。
- シンガポールではワクチン接種を条件にすべての国と地域から隔離なしでの渡航が認められたため、同国へのビジネス・観光目的の来訪者数が急回復しています。チャンギ空港の利用客数は今年4月に1.9百万人と、前年同月比10倍以上に増加しており、今後も一段の拡大が見込まれます。

【シンガポール・チャンギ空港の利用客数】



(注) データは2019年6月～2022年4月。  
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友DSアセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。



【オーストラリアの人流の推移】

- 新型コロナ感染拡大後の人の移動をGoogle Mobilityによって確認すると、オーストラリアでは、年明けにオミクロン型によって感染が拡大したものの、比較的短期間で収まり、改善傾向を示しています。小売店・娯楽施設の人の移動もコロナ以前に戻つつあります。
- 人の移動の活発化と共に、雇用が堅調に推移していることが追い風となり、5月の名目小売売上高は市場予想を上回る増加となりました。物価が上昇していることを勘案しても堅調な増加であり、コロナ禍からの経済正常化の流れに変わりはないとみられます。



(注) データは2020年3月1日～2022年7月4日。  
7日移動平均。ベースラインは2020年1月3日～2月6日。  
(出所) Google Mobilityのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

今後の展開 アジア・オセアニアリートは底堅い推移へ

- アジア・オセアニアのリート市場は、経済正常化に伴い底堅く推移する見通しです。
- シンガポール市場は、ビジネス・観光目的の来訪者数が急増していることから、景気の回復とともに堅調な推移を想定します。
- 香港市場は、主要銘柄の業績に対する安心感が高いほか、継続的な自己株式の取得方針を打ち出していることが支えとなり、底堅い展開を見込みます。
- オーストラリア市場も持ち直しの動きを予想します。世界的なインフレ圧力はしばらく続くとみられるものの、長期金利の上昇には一服感があり、利上げの加速は概ね織り込まれたと考えられます。オーストラリア経済は堅調であり、今後はリートの業績に目が向かい、反発すると予想します。

※個別銘柄に言及していますが、当該銘柄を推奨するものではありません。

ここも  
チェック!

2022年7月6日 RBAは今月も0.5%の利上げを実施

2022年6月8日 RBAは市場予想を上回る0.5%の利上げを実施

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友DSアセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。